

**T R I B U N A L E   D I   R O M A**

SEZIONE FALLIMENTARE

PROC. 526/2017 - XXXXXXXXXX**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Lo scrivente Prof. Ing. Sandro Simoncini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma settore Civile Ambientale e all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Roma, CTU del Tribunale Civile di Roma e delle Procura della Repubblica presso il Tribunale Penale di Roma, docente a contratto di *Urbanistica e Legislazione Ambientale* e di *Economia delle Imprese* presso l'università Uninettuno, a seguito della nomina come consulente tecnico nel procedimento R.G. 526/2017, redige la presente perizia come appresso specificato.

**SOMMARIO**

<i>Premessa</i>	<i>Pag. 01</i>
<i>Quesito e metodo</i>	<i>Pag. 02</i>
<i>Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag. 02</i>
<i>Verbali di sopralluogo</i>	<i>Pag. 03</i>
<i>Analisi dell'immobile sito a Napoli in Via Limitone di Arzano IV traversa n. 51</i>	<i>Pag. 04</i>
<i>Descrizione generale</i>	<i>Pag. 04</i>
<i>Provenienza</i>	<i>Pag. 06</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Pag. 06</i>
<i>Analisi urbanistica</i>	<i>Pag. 07</i>
<i>Analisi edilizia</i>	<i>Pag. 09</i>
<i>Analisi catastale</i>	<i>Pag. 10</i>
<i>Relazione fotografica</i>	<i>Pag. 13</i>
<i>Analisi dell'immobile sito a Nola all'interno del complesso CIS, Lotto 220 Isola 2</i>	<i>Pag. 18</i>
<i>Descrizione generale</i>	<i>Pag. 18</i>
<i>Provenienza</i>	<i>Pag. 19</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Pag. 19</i>
<i>Analisi urbanistica</i>	<i>Pag. 20</i>
<i>Analisi edilizia</i>	<i>Pag. 21</i>
<i>Analisi catastale</i>	<i>Pag. 24</i>
<i>Relazione fotografica</i>	<i>Pag. 29</i>
<i>Stima del valore delle unità immobiliari</i>	<i>Pag. 35</i>
<i>Conclusioni</i>	<i>Pag. 36</i>

## **PREMESSA**

Con Istanza del 2 marzo 2022, l'Avv. Marina Cordopatri proponeva istanza al Tribunale di Roma per la nomina dello scrivente come Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito del fallimento R.G. 526/2017 della società [REDACTED] al fine di procedere alla stima di due unità immobiliari site nei Comuni di Napoli e Nola.

L'Avv. Marina Cordopatri nominava così lo scrivente come CTU nell'ambito del fallimento 526/2017 fornendogli la documentazione in suo possesso.

In data 29 agosto 2022 il Giudice [REDACTED] prendeva atto di quanto relazionato dal curatore, non occorrendo autorizzazione.

## **QUESITO E METODO**

Allo scrivente è stato conferito il seguente incarico: *“Incarico complessivo per la stima dei seguenti beni immobili: Napoli - IV Tran Privata di Via Limitone di Arzano, 51 e Nola (NA) - Via Strada Provinciale Nola Cannello int. 225 oltre a qualsivoglia attività legata alla detta stima, che rientri nelle competenze tecniche e professionali”*.

Il CTU, analizzando la documentazione tecnica reperita e le informazioni acquisite, anche durante l'accesso ai luoghi, dopo aver graficamente riportato le risultanze dei rilievi al fine di determinare le esatte consistenze commerciali e la presenza di eventuali difformità, procederà alla stima dei due immobili con tre diversi metodi, facendo poi la media dei valori ricavati al fine di ridurre al minimo il margine di soggettività nell'applicazione dei coefficienti e la scelta dei parametri.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

A seguito della ricezione dell'incarico e della documentazione, ricevuta a mezzo mail dallo studio del Curatore in data 30.05.2022, lo scrivente avviava gli accertamenti e l'analisi documentale.

In data 20 settembre 2022, dopo aver analizzato la documentazione catastale degli immobili, da lui reperita, dava regolarmente inizio alle operazioni peritali, come preventivamente comunicato al Curatore del fallimento.

Presso l'immobile sito a Napoli in Via Limitone di Arzano IV traversa n. 51, come descritto nell'allegato verbale, lo scrivente visionava tutti i locali, interni ed esterni, provvedendo ad

eseguire misurazione laser dell'intero immobile; procedeva altresì all'analisi visiva degli impianti e delle strutture.

Ha assistito al sopralluogo il Dr. [REDACTED] qualificatosi per conto della società [REDACTED] che ha dichiarato NULLA.

Presso l'immobile sito a Nola all'interno del complesso CIS, Lotto 220 Isola 2, come descritto nell'allegato verbale, lo scrivente visionava tutti i locali, interni ed esterni, provvedendo ad eseguire misurazione laser dell'intero immobile; procedeva altresì all'analisi visiva degli impianti e delle strutture.

Durante il sopralluogo era presente il sig. [REDACTED] qualificatosi per conto della società [REDACTED] il quale ha dichiarato che in caso dovesse lasciare l'immobile provvederà ad asportare tutte le migliorie da lui fatte (corpi illuminanti, controsoffitti, pareti mobili, ecc.).

VERBALE DI SOPRALLUOGO

OSSI 20 SETTEMBRE 2022 ALLE ORE 14.30 IL CTU ING. SANDRO SIMONELLI PROCEDENTE ALLA VERIFICA DEI LAVORI DELL'IMMOBILE SITO A NOLA IN VIA CANTIERE N. 1000 TRIV. IV M. S. È ASSISTITO DAL SIG. [REDACTED] COORDINATORE.

È PRESENTE IL SIG. [REDACTED] PER LA [REDACTED]

L'IMMOBILE SITUATO IN VIA CANTIERE CANTIERE INTERNO AL COMPLESSO CIS È STATO VISITATO PER LA VISUALE E COSTRUZIONE DEI LAVORI.

IL SIG. [REDACTED] HA DICHIARATO NULLA, SÌ È IMPRESO A FORMARE LA DOCUMENTAZIONE IN SUO POSSESSO RIGUARDO ALL'IMMOBILE.

ALLE ORE 13.00 SI CONCLUDE L'OPERAZIONE CON LA COMPILAZIONE DEL PRESENTE VERBALE.

IL CTU [REDACTED]

VERBALE DI SOPRALLUOGO

OSSI 20 SETTEMBRE 2022 ALLE ORE 14.30 IL CTU ING. SANDRO SIMONELLI PROCEDENTE ALLA VERIFICA DEI LAVORI DELL'IMMOBILE SITO A NOLA NEL COMPLESSO CIS LOTTO 220 CANTIERE E ALLA MISURAZIONE. INVIATO AL N. COORDINATORE.

È PRESENTE IL SIG. [REDACTED] PER LA [REDACTED]

L'IMMOBILE SITUATO IN VIA CANTIERE CANTIERE INTERNO AL COMPLESSO CIS È STATO VISITATO PER LA VISUALE E COSTRUZIONE DEI LAVORI.

IL SIG. [REDACTED] HA DICHIARATO CHE SE DOVESSO LASCIARE L'IMMOBILE SAREBBE STATO ASPORTATO TUTTO IL MATERIALE.

ALLE ORE 15.30 SI CONCLUDE L'OPERAZIONE CON LA COMPILAZIONE DEL PRESENTE VERBALE.

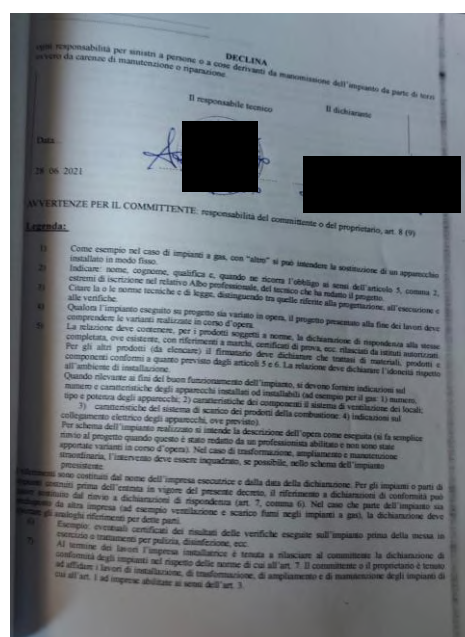
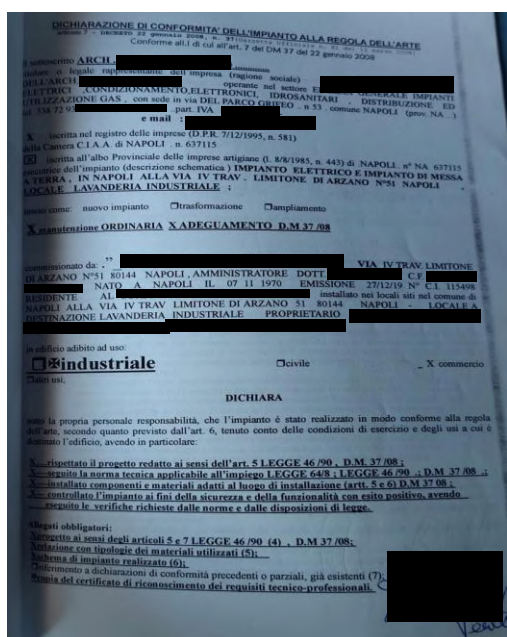
IL CTU [REDACTED]

**ANALISI DELL'IMMOBILE SITO A NAPOLI IN VIA LIMITONE DI ARZANO IV TRAVERSA N. 51**



**DESCRIZIONE GENERALE**

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona periferica di Napoli denominata "Secondigliano" è costituito da un capannone, adibito a laboratorio di lavanderia industriale, realizzato in muratura e struttura metallica presumibilmente intorno agli anni 80. Lo stato di conservazione è classificabile come medio. È stato fornito il certificato di conformità dell'impianto elettrico e l'autorizzazione unica ambientale contenente l'autorizzazione di imbocco in fogna.



**OGGETTO:** Trasmissione della dichiarazione di conformità per la messa in esercizio dell'impianto di MESSA A TERRA;  DI PROTEZIONE DALLE SCARICHE ATMOSFERICHE.

Il sottoscritto DOTT. [redacted] in qualità di Datore di lavoro / AMMINISTRATORE della ditta [redacted] con sede legale in NAPOLI via IV TRAV. LIMONE 51, stabilimento di conformità relativo all'impianto ubicato nel comune di NAPOLI via IV TRAV. LIMONE 51 CAP. 80144 NAPOLI - impianto installato dalla Ditta [redacted] con sede in NAPOLI via DEL P.CO GRIFEO 53 cap. 80138.

**ATTIVITÀ DELLA DITTA**

9.  AMBIENTE AGRICOLO (specificare): \_\_\_\_\_

10.  **STABILIMENTO INDUSTRIALE LAVORIERA** (specificare): \_\_\_\_\_

11.  TERZIARIO (specificare): \_\_\_\_\_

12.  ALTRE ATTIVITÀ (specificare): \_\_\_\_\_

13.  LUOGO A MAGGIOR RISCHIO DI INCENDIO (specificare): \_\_\_\_\_

**DATI DELL'IMPIANTO**

**IMPIANTO ELETTRICO DI MESSA A TERRA**

TIPOLOGIA: MERO ADDETTI 25; POTENZA INSTALLATA 300 kW. DISPERSORI N. 30; CABINE TRASFORMAZIONE N. 1.

IMPIANTO ELETTRICO ALIMENTATO: IN BASSA TENSIONE;  **IN MEDIA TENSIONE**;  DA GRUPPO

TIPOLOGIA DI PRODUZIONE: \_\_\_\_\_

**IMPIANTO DI PROTEZIONE DALLE SCARICHE ATMOSFERICHE**

PARAFULMI AD ASTA:  SÌ  NO N. \_\_\_\_\_

PARAFULMI A GABBIA:  SÌ  NO N. \_\_\_\_\_ superficie protetta mq. \_\_\_\_\_

FRUTTURE, RECIPENTI E SERBATOI METALLICI:  SÌ  NO N. \_\_\_\_\_

FRONONI METALLICI:  SÌ  NO N. \_\_\_\_\_

FRUTTURE METALLICHE IN CANTIERI EDILI:  SÌ  NO N. \_\_\_\_\_

Il sottoscritto dichiara che la documentazione tecnica e gli allegati obbligatori alla dichiarazione di conformità (in particolare contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'articolo 5 del DM 37/2008), sono conservati presso il luogo di installazione.  allegati alla presente, ulteriori documentazioni relative all'impianto sono temporaneamente prodotte o sono richieste. Dichiaro inoltre di essere soggetto all'obbligo di far eseguire la regolare manutenzione all'impianto, nonché le visite periodiche, da far effettuare da parte dei soggetti individuati dall'art. 4.2 del D.P.R. 462/01.

Allegata l'attestazione di pagamento di 30 € di cui al DM 07.07.2005 - GIU. n. 185 del 18.07.2005 (vedi istruzioni).

Data: 28/06/2021

Il Datore di lavoro (firma e impronta)

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

Città Metropolitana di NAPOLI

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA, SVILUPPO - VALORIZZAZIONE E TUTELA AMBIENTALE

DIREZIONE AMBIENTE, SVILUPPO DEL TERRITORIO, SAZZONI

**OGGETTO:** Autorizzazione Unica Ambientale ai sensi del D.P.R. 59 del 13 marzo 2013, per l'esercizio dell'attività di lavanderia industriale presso lo stabilimento sito in Via IV Traversa Limone Arzano a Napoli per i seguenti titoli abilitativi:

- autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, di cui all'articolo 124 del D. Lgs. 152/06;
- autorizzazione alle emissioni in atmosfera, di cui all'articolo 269 del D. Lgs. 152/06;
- comunicazione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 4 della Legge 447/1995.

**IL DIRIGENTE**

**OGGETTO:** Il D.P.R. 13 marzo 2013 n. 59 - Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad Autorizzazione Integrata Ambientale, ai sensi dell'art. 23 del decreto legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 aprile 2012, n. 35.

La Deliberazione di Giunta Regionale n. 168 del 26/04/2016 con la quale è stata approvata la guida operativa per la procedura di rilascio dell'autorizzazione unica ambientale;

il D. Lgs. 3 aprile 2008 n. 152 in particolare l'art. 124 della Parte Terza e l'art. 269 della Parte Quarta;

l'art. 8 comma 4 della Legge 447/1995;

il Decreto del Sindaco Metropolitan n. 503 dello 03/11/2016 con il quale è stato conferito all'ing. Maria Teresa Anna Cusano l'incarico di dirigente della Direzione Ambiente, Sviluppo del Territorio, Saazoni dell'Area Pianificazione Territoriale Urbanistica, Sviluppo - Valorizzazione e Tutela Ambientale.

Il sottoscritto [redacted] con sede legale a [redacted] in [redacted] ha presentato, in data 21/02/2018, al SUAP del Comune di Napoli (di seguito SUAP) domanda per l'Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) con relativa documentazione, per i seguenti titoli abilitativi di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.R. 59/2013:

- autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, di cui all'articolo 124 del D. Lgs. 152/06;
- comunicazione di impatto acustico, di cui all'art. 8 della Legge 447/1995;

nonché, ma non sufficiente per l'esercizio dell'attività di lavanderia industriale presso lo stabilimento sito in Via IV Traversa Limone Arzano a Napoli;

il SUAP ha trasmesso la documentazione tramite PEC dell'11/05/2018, acquisita al P.G. 82640 parti alate;

in seguito a specifica richiesta di questa Direzione con P.G. 90948 del 28/05/2018 per l'insierimento all'elenco dell'A.U.A. anche dell'autorizzazione alle emissioni in atmosfera, necessaria per l'espletamento dell'attività, il SUAP ha trasmesso le integrazioni della Dm con PEC dello [redacted]

non costituisce titolo valido per l'esercizio dell'attività, atteso che il provvedimento di rilascio del titolo abilitativo compete al SUAP del Comune di Napoli, ai sensi e per gli effetti del documento di cui all'art. 2 - comma 1 - e dell'art. 4 - comma 7 del D.P.R. 59/2013, previa verifica della documentazione prevista dalla Legge Regionale 59/2018;

sono fatti salvi altri vizi, autorizzazioni e concessioni di competenza di altri Enti, propedeutici ed essenziali al rilascio dell'autorizzazione unica ambientale da parte del SUAP.

- l'Autorizzazione Unica Ambientale, da rilasciarsi dal SUAP del Comune di Napoli, avrà durata di anni quindici dalla data del rilascio da parte del SUAP, salvo distinzione anticipata dell'impianto da parte del gestore, da comunicarsi tempestivamente al SUAP ed alla Città Metropolitana di Napoli;
- eventuale domanda di rinnovo deve essere presentata al SUAP almeno sei mesi prima della data di scadenza, decorrente dalla data di rilascio da parte del SUAP medesimo;
- per ogni variazione o modifica dell'impianto si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 del D.P.R. 59/2013;
- la Città Metropolitana di Napoli si riserva quanto previsto all'art. 5 comma 5 lettere a) e b) del D.P.R. 59/2013;
- il presente provvedimento perderà efficacia e sarà revocato nel caso di inereditaria animata che dovesse pervenire a seguito della richiesta inviata attraverso il sistema B.D.N.A. Prot. n. FR\_NAUTO\_Ingresso\_0049649\_20190218 del 18/02/2019;
- restano fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, persone ed Enti conseguenti all'esecuzione del presente provvedimento;
- per quanto non espressamente previsto o prescritto nel presente atto, si fa riferimento alle disposizioni normative e regolamentari in materia.

Notificare il presente provvedimento al SUAP del Comune di Napoli per il rilascio dell'autorizzazione unica ambientale, di competenza del SUAP medesimo.

Incaricare il SUAP di notificare il proprio provvedimento all'interessato e di trasmetterlo: alla Città Metropolitana di Napoli, alla Regione Campania, all'A.R.P.A.C., all'Ente Idrico Campano, alla A.S.L. Napoli 1 Centro e al Comune.

Assenza di irregolarità e della correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000.

Assenza di cause di incompatibilità e di conflitto di interessi del firmatario dell'atto.

Il presente provvedimento viene trasmesso all'Area Supporto agli Organi Istituzionali per quanto si compete.

**Il Dirigente**

(FIRMATO DIGITALMENTE)

**DETERMINA**

per quanto è esposto in narrativa, che si intende qui integralmente trascritto e confermato

1. **Prendere atto** dell'esito favorevole della Conferenza di Servizi di cui alla riunione tenutasi in data 13/02/2019, il cui verbale agli atti si richiama e si approva, inerente l'Autorizzazione Unica Ambientale richiesta da [redacted] per i titoli abilitativi di cui all'art. 3 - comma 1 del D.P.R. 59/13:

- lettera a) autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, di cui all'articolo 124 del D. Lgs. 152/06;
- lettera c) autorizzazione alle emissioni in atmosfera, di cui all'art. 269 del D. Lgs. 152/06;
- lettera e) comunicazione di impatto acustico, di cui all'art. 8 comma 4 della Legge 447/1995.

2. **Adottare l'Autorizzazione Unica Ambientale** a favore di [redacted] con sede legale a [redacted] P. IVA [redacted] e stabilimento in Via IV Traversa Limone Arzano a Napoli (Foglio 3, P.lla 746, sub. 1) per l'attività di lavanderia industriale sulla

Il presente provvedimento è emanato ai sensi dell'art. 24 del CAD e conservato in originale ai sensi dell'art. 43 del D. Lgs. 82/2003 negli archivi informativi

**DETERMINA**

per quanto è esposto in narrativa, che si intende qui integralmente trascritto e confermato

1. **Prendere atto** dell'esito favorevole della Conferenza di Servizi di cui alla riunione tenutasi in data 13/02/2019, il cui verbale agli atti si richiama e si approva, inerente l'Autorizzazione Unica Ambientale richiesta da [redacted] per i titoli abilitativi di cui all'art. 3 - comma 1 del D.P.R. 59/13:

- lettera a) autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, di cui all'articolo 124 del D. Lgs. 152/06;
- lettera c) autorizzazione alle emissioni in atmosfera, di cui all'art. 269 del D. Lgs. 152/06;
- lettera e) comunicazione di impatto acustico, di cui all'art. 8 comma 4 della Legge 447/1995.

2. **Adottare l'Autorizzazione Unica Ambientale** a favore di [redacted] con sede legale a [redacted] P. IVA [redacted] e stabilimento in Via IV Traversa Limone Arzano a Napoli (Foglio 3, P.lla 746, sub. 1) per l'attività di lavanderia industriale sulla

Il presente provvedimento è emanato ai sensi dell'art. 24 del CAD e conservato in originale ai sensi dell'art. 43 del D. Lgs. 82/2003 negli archivi informativi

A seguito del rilievo effettuato si è potuta ricavare la superficie commerciale e riscontrare la difformità dell'immobile rispetto alla planimetria catastale in atti, per variazione prospettica e diversa distribuzione degli spazi interni.

Il capannone, che nella fotografia in basso è evidenziato con la lettera **A**, si presenta di forma rettangolare, ha tre ingressi, evidenziati con frecce nella sottostante fotografia, uno sul lato nord est e due sul lato sud ovest; confina su tre lati con strada carrabile pubblica ed è collegato internamente ad un altro immobile confinante sul lato nord ovest, che nella fotografia in basso è evidenziato con la lettera **B**, mediante tre passaggi di larghezza circa un metro ognuno. All'esame visivo non appare autonomo rispetto a quello confinante in quanto contiene degli impianti che sembrano essere a servizio anche dell'altra unità immobiliare e in quanto non è dotato dei servizi igienici che presumibilmente sono nell'immobile adiacente.



#### PROVENIENZA

L'immobile risulta attualmente di proprietà della [REDACTED] in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli Rep 1001083 del 2015.

In precedenza di proprietà della [REDACTED] a seguito del conferimento avvenuto in data 12.09.2007.

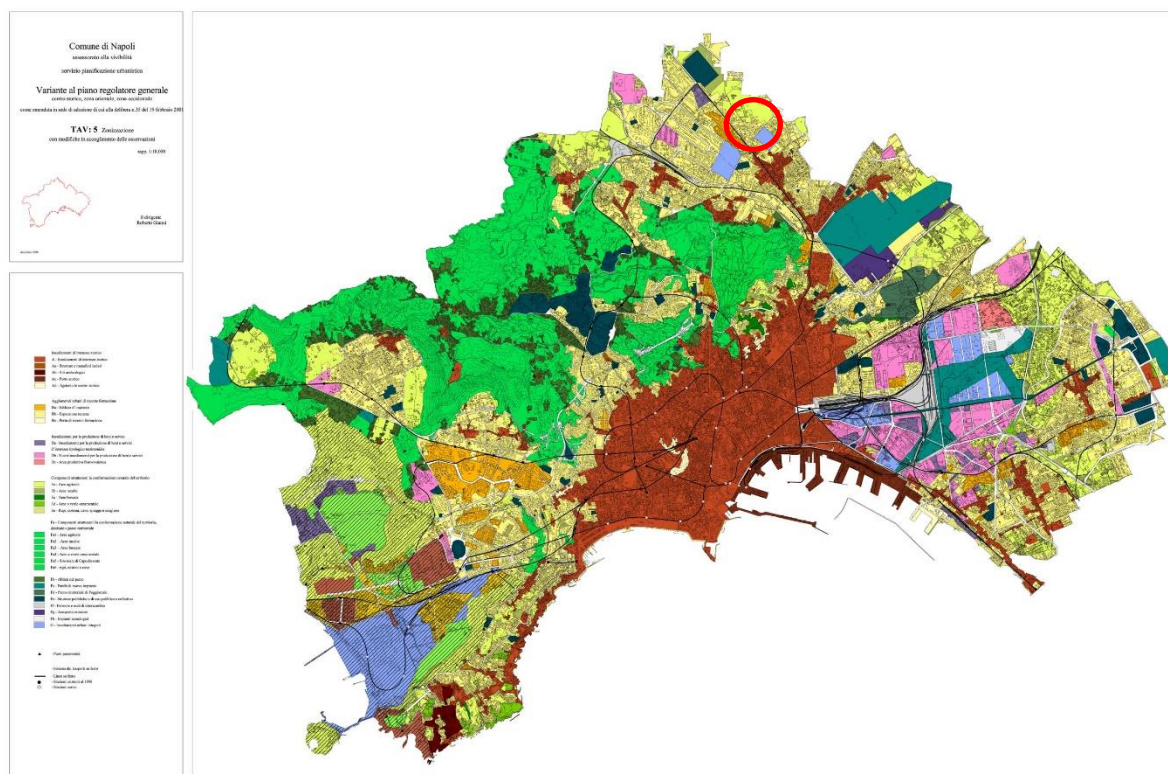
#### CONSISTENZA

A seguito dei rilievi e delle misurazioni effettuate l'immobile risulta avere una superficie commerciale coperta pari a 923,56 mq oltre ad una pertinenza esterna che contiene gli impianti di superficie pari a 76,18 mq per un volume pari a 5.375,12 mc.

## ANALISI URBANISTICA

L'immobile, ricade all'interno della variante generale del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, approvato con delibera di consiglio Comunale n. 55 del 24.06.2005 esattamente nell'area Scampia, Miano, Secondigliano.

**Tavola 5 Zonizzazione**, al Foglio 2 in Zona Bb classificata come zona di espansione recente



**Tavola 8 Specificazioni** al Foglio 2 nell'area 28

**Tavola 11 Zonizzazione del territorio in prospettiva sismica**, classificata in area 7B con coefficiente di fondazione 1,10 e coefficiente da irregolarità topografica.

**Tavola 12 Vincoli geomorfologici** ricadente in area ad instabilità media e altra

**Tavola 13 Vincoli paesaggistici** non ricade su aree assoggettate ai vincoli della L. 1497/39 e ai vincoli della L. 431/85

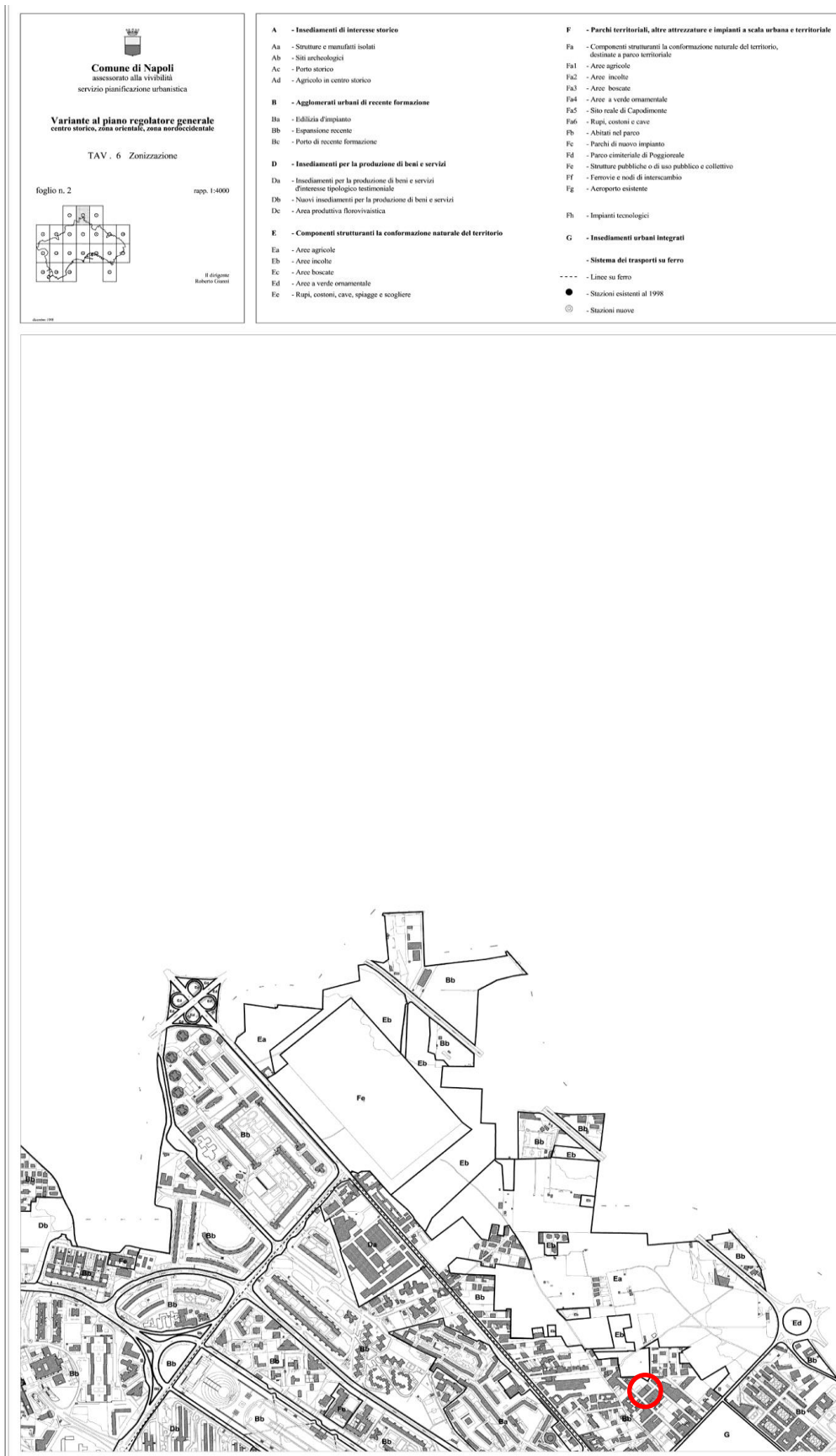
**Tavola 14 Vincoli ed aree di interesse archeologico** non ricade su aree di interesse archeologico

**Carta della pericolosità idraulica** non ricade su aree soggette a pericolosità

**Carta della pericolosità per frana** non ricade su aree soggette a pericolosità

**Carta del rischio atteso** non ricade su aree soggette a pericolosità

**Tavola 6 Zonizzazione**, al Foglio 2 in Zona Bb classificata come zona di espansione recente





ANALISI EDILIZIA

L'immobile è stato edificato senza titolo presumibilmente all'inizio degli anni 80 e per lo stesso risulta presentata un'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47 del 28.2.1985. Relativamente alla domanda di condono, che interessa entrambi i corpi di fabbrica denominati A e B dallo scrivente nella fotografia riportata alla precedente pagina 5, è stato pagato solo l'acconto delle somme dovute, restando ancora da pagare il saldo che sarà calcolato dal Comune di Napoli quando eseguirà l'istruttoria edilizia.

Per l'immobile è stato rilasciato il Parere di Conformità edilizia del Servizio Antiabusivismo e Condono edilizio del Comune di Napoli Prot. PG/2018/747906 del 27.08.20018.

L'immobile non risulta dotato del certificato di agibilità.

L'attuale stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e per assenza di servizi igienici.

Lo scrivente ha avanzato richiesta di accesso agli atti al Comune di Napoli; oltre agli atti relativi al condono edilizio non sono stati forniti ulteriori titoli che hanno legittimato l'attuale stato dei luoghi, ovvero gli interventi di diversa distribuzione degli spazi interni.

27/06/22, 12:33 Messaggi - Webmail PFC

Accesso agli atti immobile - Napoli in Via Limitrone di Arzano IV trav. n. 51 - Foglio 3 Particella 746 Sub 1

[REDACTED]

Data lunedì 27 giugno 2022 - 12:32

In qualità di CTU del Tribunale di Roma, nominato nell'ambito del fallimento 526/2017, relativamente alla stima dell'unità immobiliare

- sita nel Comune di Napoli in Via Limitrone di Arzano IV trav. n. 51
- censita all'Agenzia delle Entrate di Napoli al Foglio 3 Particella 746 Subalterno 1
- intestata alla [REDACTED]

Nello specifico sono a richiedere i riferimenti e la copia della domanda di condono edilizio presentata dalla ditta intestataria o riferite ai suddetti dati catastali.

In attesa di un cortese riscontro invio cordiali saluti.

Sandro Simoncini

[REDACTED]

27/06/22, 12:33 Ricevute di accettazione

Accesso agli atti immobile - Napoli in Via Limitrone di Arzano IV trav. n. 51 - Foglio 3 Particella 746 Sub 1

[REDACTED]

Data lunedì 27 giugno 2022 - 12:32

**Ricevuta di accettazione**

[REDACTED]

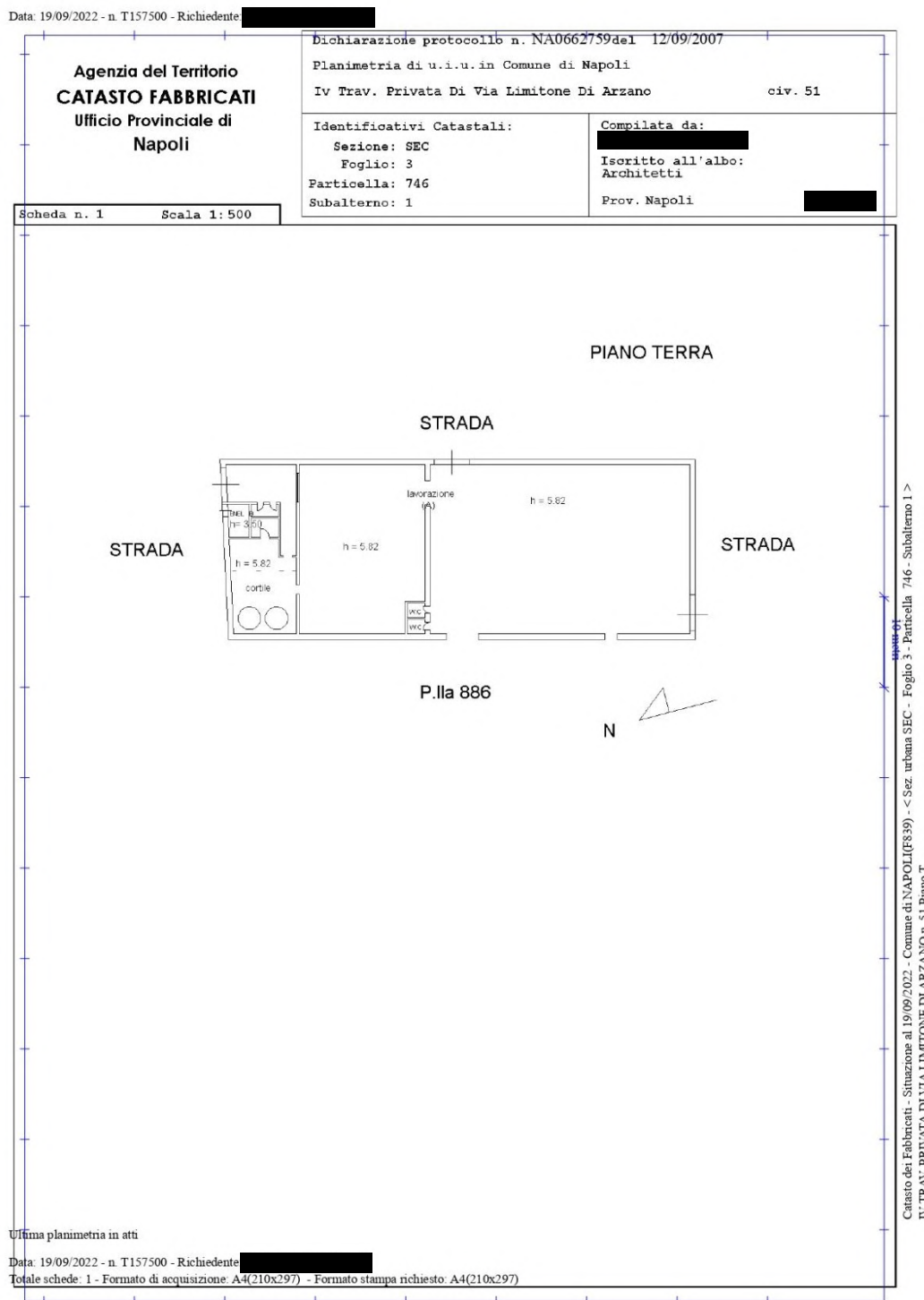
condono.edilizo@comune.napoli.it ("posta ordinaria")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: opec299811.20220627123232.67973.108.1.11@pec.aruba.it

dati-cert.xml  
mime:p7s

ANALISI CATASTALE

L'immobile è stato censito all'Agenzia delle Entrate di Napoli, catasto fabbricati (dall'Architetto Vittoria Di Candia, oggi cancellata dall'Ordine) con i seguenti dati: Sezione urbana SEC - Foglio 3 - Particella 746 - Subalterno 1 - Zona censuaria 4 - Categoria D/7 - Rendita catastale € 6.828,00. Risulta difforme rispetto alla planimetria catastale per forma e per diversa distribuzione degli spazi interni.



L'immobile è stato censito all'Agenzia delle Entrate di Napoli il 12.9.2007 e da quella data non risultano esser state presentate istanze di variazione.



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/09/2022  
Ora: 12:04:52  
Numero Pratica: T145629/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/09/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/09/2022

**Dati identificativi:** Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SEC** Foglio 3 Particella 746 Subalterno 1

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio 5 Particella 746

### Classamento:

Rendita: **Euro 6.828,00**

Zona censuaria **4**,

Categoria **D/7<sup>a</sup>**

Sez. Urb. **SEC** Foglio 3 Particella 746 Subalterno 1

**Indirizzo:** IV TRAV. PRIVATA DI VIA LIMITONE DI ARZANO n. 51 Piano T

### > Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 12/09/2007

**Immobile attuale**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SEC** Foglio 3 Particella 746 Subalterno 1

COSTITUZIONE del 12/09/2007 Pratica n. NA0662759  
in atti dal 12/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6731.1/2007)

### > Indirizzo

📅 dal 12/09/2007

**Immobile attuale**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SEC** Foglio 3 Particella 746 Subalterno 1

IV TRAV. PRIVATA DI VIA LIMITONE DI ARZANO

COSTITUZIONE del 12/09/2007 Pratica n. NA0662759  
in atti dal 12/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6731.1/2007)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/09/2022  
Ora: 12:04:52  
Numero Pratica: T145629/2022  
Pag: 2 - Fine

n. 51 Piano T

#### > Dati di classamento

📅 dal 12/09/2007 al 01/09/2008

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SEC** Foglio 3 Particella **746** Subalterno 1

Rendita: **Euro 6.828,00**

Zona censuaria **4**

Categoria **D/7<sup>a</sup>**

COSTITUZIONE del 12/09/2007 Pratica n. NA0662759  
in atti dal 12/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6731.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 01/09/2008

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SEC** Foglio 3 Particella **746** Subalterno 1

Rendita: **Euro 6.828,00**

Zona censuaria **4**

Categoria **D/7<sup>a</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/2008  
Pratica n. NA0712703 in atti dal 01/09/2008  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 52469.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati

#### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. SEC Foglio 3 Particella 746 Sub. 1**

➤ 

1. COSTITUZIONE del 12/09/2007 Pratica n.  
NA0662759 in atti dal 12/09/2007 COSTITUZIONE (n.  
6731.1/2007)

📅 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

➤ 

2. VOLTURA D'UFFICIO del 27/11/2011 Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE DI NAPOL Sede NAPOLI (NA)  
Repertorio n. 1001083 registrato in data -IST.30641/15  
DV DA TRSCR 192715 Voltura n. 3167.1/2015 - Pratica  
n. NA0030664 in atti dal 28/01/2015

📅 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

#### Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

RELAZIONE FOTOGRAFICA













**ANALISI DELL'IMMOBILE SITO A NOLA ALL'INTERNO DEL COMPLESSO  
CIS, LOTTO 220 ISOLA 2**



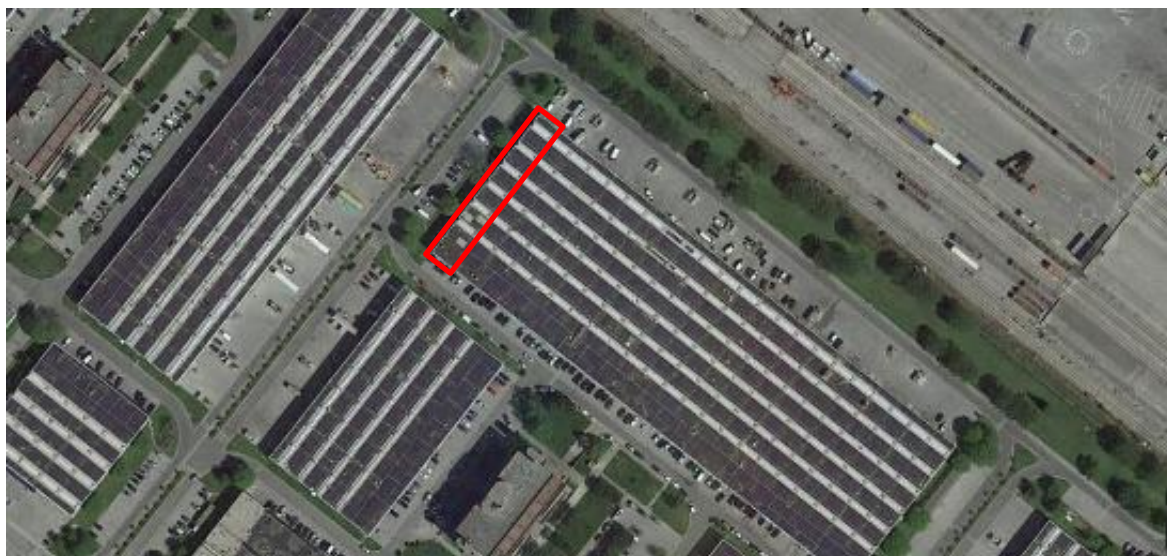
**DESCRIZIONE GENERALE**

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona periferica di Nola (NA) all'interno del complesso denominato CIS, esattamente nel Lotto 220 dell'Isola, costituito da un capannone, adibito a laboratorio, stoccaggio e uffici, realizzato in muratura all'inizio degli anni 80. Lo stato di conservazione è classificabile buono. Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti tecnologici, che all'esame visivo rispondono alla vigente normativa. Non risulta conforme alle prescrizioni previste dal D.Lgs 81/08 e dalla Legge 818/84.

A seguito del rilievo effettuato si è potuta ricavare la superficie commerciale e riscontrare la difformità dell'immobile rispetto alla planimetria catastale in atti, per variazione prospettica e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'unità immobiliare, che nella fotografia in basso è evidenziato di colore rosso, si presenta di forma rettangolare, ha due ingressi, evidenziati con frecce nella sottostante fotografia, uno sul lato nord est e uno sul lato sud ovest; si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo collegati mediante due scale di accesso post ognuna vicino alle due uscite; è dotato di servizi igienici funzionanti e in ottime condizioni; confina su tre lati con strada consortile del CIS e sul lato

nord ovest con un altro immobile facente parte dell'Isola 2. All'esame visivo appare autonomo rispetto a quello confinante ed è frazionabile.



#### PROVENIENZA

L'immobile risulta attualmente di proprietà della [REDACTED]  
[REDACTED] in virtù dell'atto notaio [REDACTED] (Napoli) Rep 12574 del 2014.

In precedenza ha avuto le seguenti proprietà

- [REDACTED]  
[REDACTED] acquistato prima del 1988
- [REDACTED] in virtù dell'atto notaio [REDACTED]  
(Napoli) Rep 9807

#### CONSISTENZA

A seguito dei rilievi e delle misurazioni effettuate l'immobile risulta avere una superficie commerciale pari a 751,92 mq al piano terra, pari a 739,82 mq al piano primo, per un totale di 1.491,74 mq ed un volume pari a 5.225,84 mc.

L'immobile non ha aree esterne di pertinenza.

## ANALISI URBANISTICA

L'immobile, ricade all'interno della variante del Piano Regolatore Generale Comunale di Nola, approvato con delibera di consiglio Comunale n. 24 del 7.03.2013 esattamente nell'area CIS.

**Elaborato Relazione**, Tavola 2 in Zona ASI classificata come insediamenti industriali e commerciali P.T.C. dell'A.S.I di Napoli



**Piano Regionale Attività Estrattive Tavola 3 Vincoli Paesistici D.Lgs 42/2004** non ricade su aree assoggettate ai vincoli.

**Immobili di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/04, art. 136, comma 1, lettere a) e b)** non ricade su aree assoggettate ai vincoli.

**Territori contermini ai laghi D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera b)** non ricade su aree assoggettate ai vincoli.


**Parchi e riserve nazionali e regionali D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera f)** non ricade su aree assoggettate ai vincoli.

**Territori coperti da foreste e da boschi D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera g)** non ricade su aree assoggettate ai vincoli.

ANALISI EDILIZIA

L'intero compendio, tra cui l'immobile oggetto di valutazione, identificato all'interno 225 e ricadente nel il fabbricato denominato Isola 2, risulta edificato con Licenza edilizia 30/1981 e variante 42/1984 rilasciati dal Comune di Nola.

Per l'immobile è stata dichiarata l'Agibilità dal Comune di Nola in data 2.2.1988.

 **COMUNE DI NOLA**

COMUNE DI PROVINCIA DI NAPOLI  
UFFICIO GENERALE

02 02 89 613541

2 FEB. 1988

Cat. ... Ul. ... Fase. ...

OGGETTO: concessione edilizia n°30/81 e n°42/84 rilasciate al C.I.S. per la costruzione di un centro commerciale alla via Nola-Polvica - autorizzazione di agibilità - attestazione

IL SINDACO

VISTI i propri provvedimenti in data 27.1.88 Prot.n°2706 ed in data 31.1.88 Prot.n°3202 dell'1.2.88, relativi al rilascio di autorizzazione di agibilità per il Centro Commerciale realizzato dal CIS in Nola alla via Polvica in virtù delle concessioni edilizie 30/81 e 42/84, subordinatamente al pagamento delle somme dovute al conguaglio dei contributi di cui all'art.3 della Legge 10/77, quantificate in Lire 960.004.585 oltre interessi legali decorrenti dalla data della C.E. 30/81 (oneri di urbanizzazione) ed in L.774.612.640 (costi di costruzione


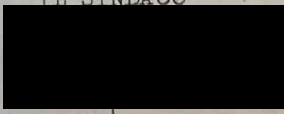
*R* VISTO che in data 2.2.88 il CIS ha provveduto al pagamento dell'importo di L.774.612.640 a fronte delle quote di contributo per costi di costruzione ed ha prestato polizza fidejussoria della Banca della Prov.di Napoli in data 1.2.88 a garanzia del pagamento dell'importo di L.1.255.072.614 di cui L.960.004.585 per sorta capitale (oneri di urbanizzazione) e L.295.068.029 per interessi maturati al 31.1.88, pagamento che verrà effettuato in quattro rate semestrali a partire dall'1.8.88 e fino all'1.2.1990;

CHE con separato atto è stata accettata la polizza fidejussoria di cui sopra;

A T T E S T A

CHE il CIS ha ottemperato alle prescrizioni imposte ai fini della agibilità del Centro Commerciale realizzato in Nola alla via Polvica in virtù delle concessioni edilizie 30/81 e 42/84 con i provvedimenti richiamati in premessa e che pertanto l'autorizzazione di agibilità si intende rilasciata a tutti gli effetti di legge.

IL SINDACO

Successivamente sono stati eseguiti i seguenti interventi edilizi, così risultanti dalle variazioni catastali rispetto all'impianto:

- nel 2004 ampliamento di superficie e diversa distribuzione degli spazi interni
- nel 2011 diversa distribuzione degli spazi interni.

Lo scrivente ha avanzato richiesta di accesso agli atti al Comune di Nola; sono stati forniti i titoli edilizi che hanno legittimato l'attuale stato dei luoghi, ovvero gli interventi di aumento di superficie (piano primo) e diversa distribuzione degli spazi interni.

27/06/22, 12:00

Messaggi - Webmail PEC

**Accesso agli atti immobile CIS Isola 2 Lotto 220 Foglio 8 Particella 232 Sub 21**

[REDACTED]

**Data** lunedì 27 giugno 2022 - 11:59

In qualità di CTU del Tribunale di Roma, nominato nell'ambito del fallimento 526/2017, relativamente alla stima dell'unità immobiliare

- sita nel Comune di Nola all'interno del Complesso CIS, Isola 2 Lotto 220 (edificato con concessioni edilizie 30/81 e 42/84)
- censita all'Agenzia delle Entrate di Napoli al Foglio 8 Particella 232 Subalterno 21
- oggi intestata alla [REDACTED] precedentemente intestata a [REDACTED] e prima ancora a [REDACTED]

Nello specifico sono a richiedere eventuali licenze edilizie (successive alla costruzione) o eventuali condoni edilizi, intestati ad uno dei tre suddetti soggetti proprietari

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

o riferite ai suddetti dati catastali Foglio 8 Particella 232 Sub 21.

In attesa di un cortese riscontro invio cordiali saluti.

Sandro Simoncini

[REDACTED]

27/06/22, 12:03

Ricevuta di avvenuta consegna

**Accesso agli atti immobile CIS Isola 2 Lotto 220 Foglio 8 Particella 232 Sub 21**

---

**Da**

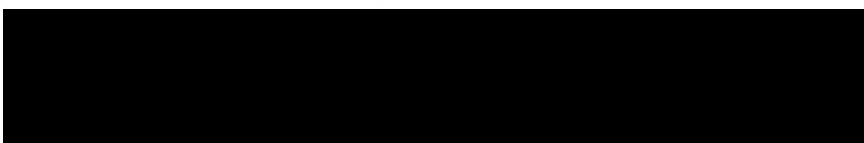
**A**

**Data** lunedì 27 giugno 2022 - 11:59

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---



dati-cert.xml  
post-cert.eml  
smime.p7s

27/06/22, 12:03

Ricevuta di accettazione

**Accesso agli atti immobile CIS Isola 2 Lotto 220 Foglio 8 Particella 232 Sub 21**

---

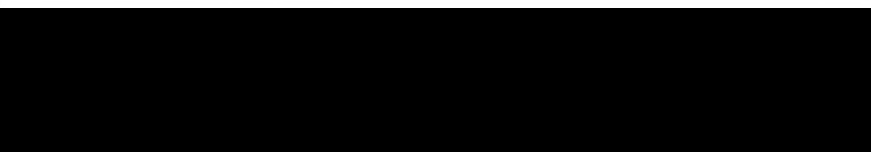


**Data** lunedì 27 giugno 2022 - 11:59

---

**Ricevuta di accettazione**

---



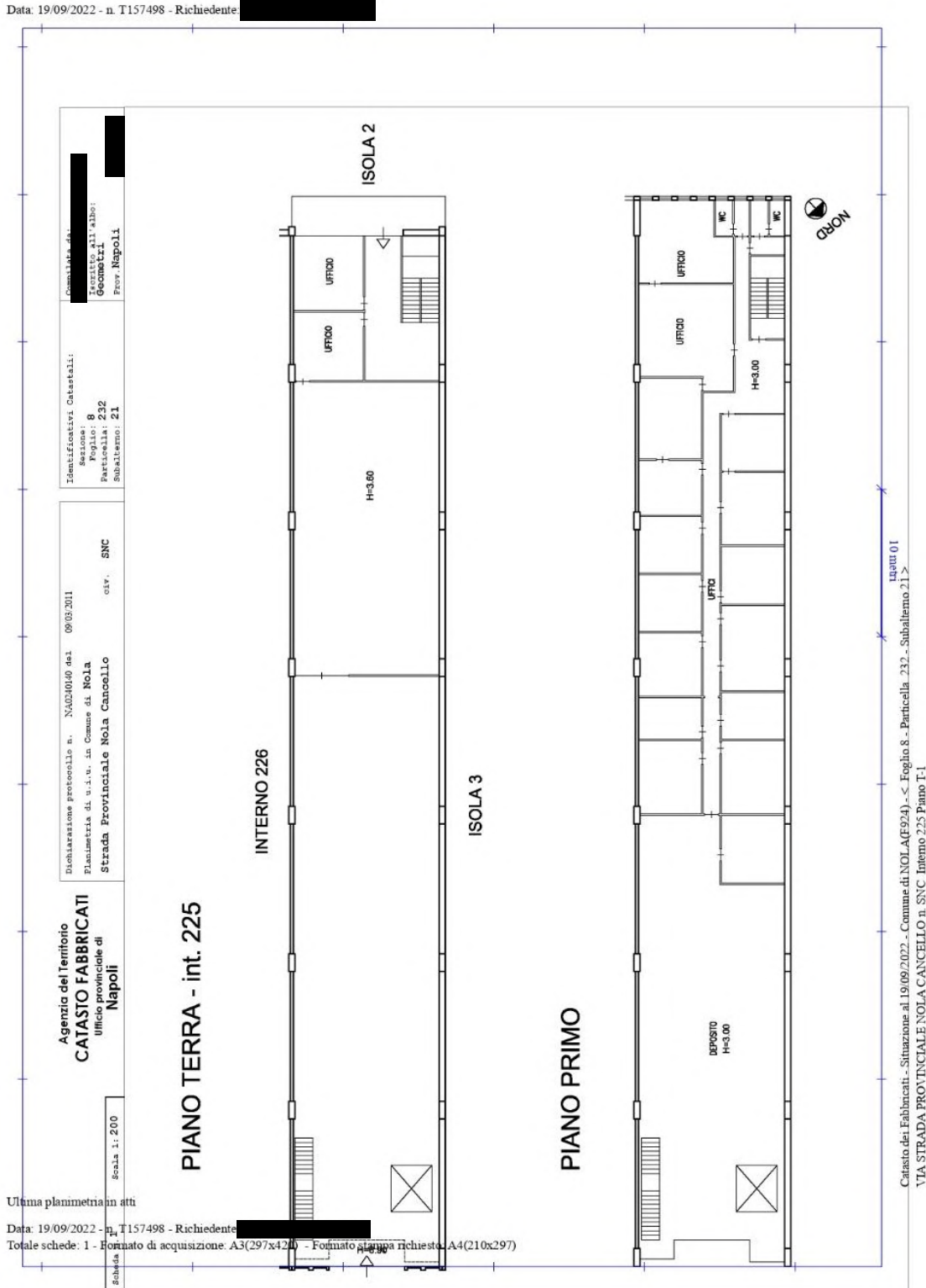
Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: opec2998.20220627115908.74920.689.1.15@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
smime.p7s

ANALISI CATASTALE

L'immobile, censito all'Agenzia delle Entrate di Napoli, catasto fabbricati del Comune di Nola con i seguenti dati: Foglio 8 - Particella 232 - Subalterno 21 - Categoria D/8 - Rendita catastale € 5.950,00 risulta difforme rispetto alla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.







Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/09/2022  
Ora: 12:06:17  
Numero Pratica: T146631/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/09/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/09/2022

**Dati identificativi:** Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 21

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232

#### Classamento:

Rendita: **Euro 5.950,00**  
Categoria **D/8<sup>o</sup>**

Foglio 8 Particella 232 Subalterno 21

**Indirizzo:** VIA STRADA PROVINCIALE NOLA CANCELLO n. SNC Interno 225 Piano T-1

### > Intestati catastali



[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

dall'impianto al 17/05/2004

Impianto meccanografico del 31/01/1988

**Immobile predecessore**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 1

dal 17/05/2004 al 09/03/2011

VARIAZIONE del 17/05/2004 Pratica n. NA0265132 in  
atti dal 17/05/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA  
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
11458.1/2004)

**Immobile predecessore**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 8



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/09/2022  
Ora: 12:06:17  
Numero Pratica: T146631/2022  
Pag: 2 - Segue

📅 dal 09/03/2011

**Immobile attuale**

Comune di **NOLA (F924) (NA)**

Foglio 8 Particella 232 Subalterno 21

VARIAZIONE del 09/03/2011 Pratica n. NA0240140 in atti dal 09/03/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 32611.1/2011)

---

### > Indirizzo

📅 dall'impianto al 28/11/2001

**Immobile predecessore**

Comune di **NOLA (F924) (NA)**

Foglio 8 Particella 232 Subalterno 1

STRADA PROV.NOLA CANCELLO Piano T - 1

Partita: 6791

Impianto meccanografico del 31/01/1988

📅 dal 28/11/2001 al 17/05/2004

**Immobile predecessore**

Comune di **NOLA (F924) (NA)**

Foglio 8 Particella 232 Subalterno 1

STRADA PROVINCIALE NOLA CANCELLO Piano

T - 1

VARIAZIONE del 08/11/2001 Pratica n. 774065 in atti dal 28/11/2001 VERB. CONC. ART.48 D.LGS. N.546/92 (n. 724294.1/2001)

📅 dal 17/05/2004 al 09/03/2011

**Immobile predecessore**

Comune di **NOLA (F924) (NA)**

Foglio 8 Particella 232 Subalterno 8

STRADA PROVINCIALE NOLA CANCELLO n. SC

Interno 225 Piano T-1

VARIAZIONE del 17/05/2004 Pratica n. NA0265132 in atti dal 17/05/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11458.1/2004)

📅 dal 09/03/2011

**Immobile attuale**

Comune di **NOLA (F924) (NA)**

Foglio 8 Particella 232 Subalterno 21

VIA STRADA PROVINCIALE NOLA CANCELLO

n. SNC Interno 225 Piano T-1

VARIAZIONE del 09/03/2011 Pratica n. NA0240140 in atti dal 09/03/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 32611.1/2011)

---

### > Dati di classamento

📅 dall'impianto al 24/07/1987 antecedente l'impianto meccanografico

**Immobile predecessore**

Comune di **NOLA (F924) (NA)**

Foglio 8 Particella 232 Subalterno 1

Partita: 6791

Impianto meccanografico del 31/01/1988



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/09/2022  
Ora: 12:06:17  
Numero Pratica: T146631/2022  
Pag: 3 - Segue

📅 dal 24/07/1987 al 28/11/2001  
**Immobile predecessore**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 1  
Rendita: **Lire 41.200.000**  
Categoria D/8<sup>b)</sup>  
Partita: 6791

CLASSAMENTO del 24/07/1987 in atti dal 29/03/1999 P.F.98/99 (n. O/4002.15/1987) Notifica in corso con protocollo n. 29313 del 30/03/1999

📅 dal 28/11/2001 al 17/05/2004  
**Immobile predecessore**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 1  
Rendita: **Euro 15.958,00**  
Rendita: **Lire 30.898.997**  
Categoria D/8<sup>b)</sup>

VARIAZIONE del 08/11/2001 Pratica n. 774065 in atti dal 28/11/2001 VERB. CONC. ART.48 D.LGS. N.546/92 (n. 724294.1/2001)

📅 dal 17/05/2004 al 17/05/2005  
**Immobile predecessore**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 8  
Rendita: **Euro 17.220,00**  
Categoria D/8<sup>b)</sup>

VARIAZIONE del 17/05/2004 Pratica n. NA0265132 in atti dal 17/05/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11458.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 17/05/2005 al 14/06/2005  
**Immobile predecessore**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 8  
Rendita: **Euro 17.220,00**  
Categoria D/8<sup>b)</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2005 Pratica n. NA0351632 in atti dal 17/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84273.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

📅 dal 14/06/2005 al 09/03/2011  
**Immobile predecessore**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 8  
Rendita: **Euro 17.220,00**  
Categoria D/8<sup>b)</sup>

VARIAZIONE del 14/06/2005 Pratica n. NA0412507 in atti dal 14/06/2005 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n. 89085.1/2005)

📅 dal 09/03/2011 al 23/01/2012  
**Immobile attuale**  
Comune di **NOLA (F924) (NA)**  
Foglio 8 Particella 232 Subalterno 21  
Rendita: **Euro 5.950,00**  
Categoria D/8<sup>b)</sup>

VARIAZIONE del 09/03/2011 Pratica n. NA0240140 in atti dal 09/03/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 32611.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/09/2022  
Ora: 12:06:17  
Numero Pratica: T146631/2022  
Pag: 5 - Fine

*Tributi speciali: Euro 0,90*

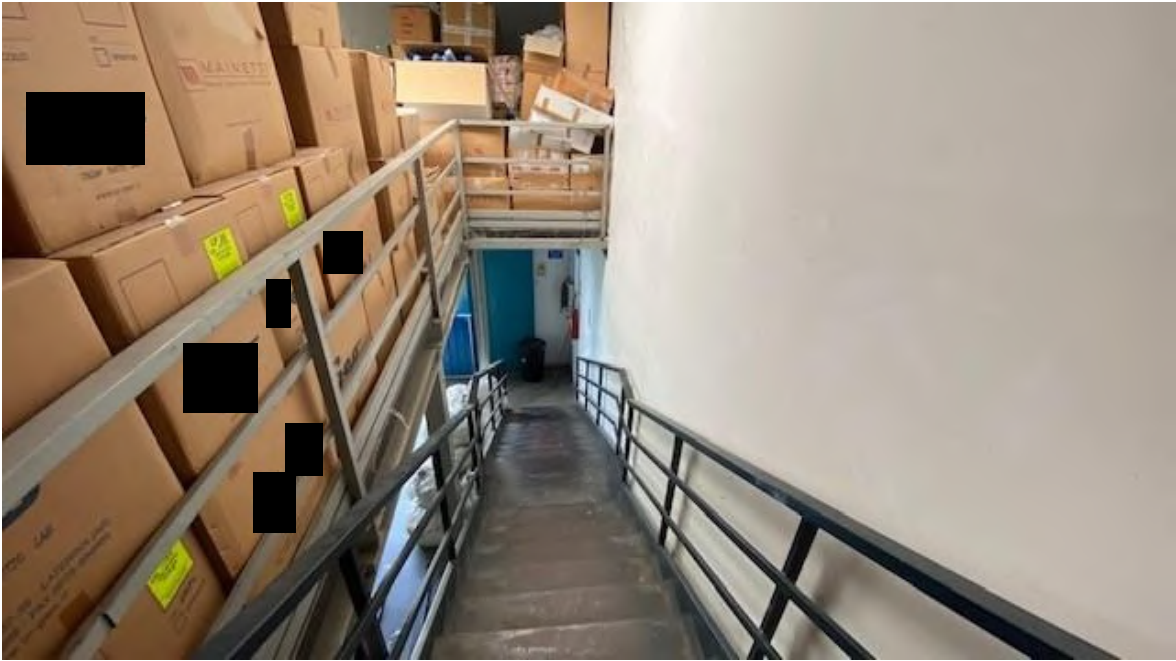
---

*Legenda*

- a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*
- b) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*

RELAZIONE FOTOGRAFICA















## **STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI**

Al fine di ridurre al massimo l'elemento soggettivo, lo scrivente procede a ricavare il valore dell'immobile stimandolo con tre criteri di stima differenti e facendo la media di essi.

Si analizzeranno le stime con i seguenti metodi:

### *Stima con metodo del Market approach*

Il Market approach è un metodo di valutazione utilizzato per determinare il valore di un immobile considerando i prezzi di mercato, di immobili comparabili che sono stati venduti di recente o di quelli che sono disponibili. Applicando il metodo del Market approach sono state analizzate le transazioni in corso e quelle degli ultimi sei mesi, escludendo il periodo precedente in quanto nel periodo successivo alla pandemia il mercato è stato influenzato da aumenti e flessioni nel breve periodo che ove considerati vizierebbero l'oggettività del valore ricavato dalla stima.

### *Stima per capitalizzazione dei redditi*

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

### *Stima in base ai valori OMI Agenzia delle Entrate*

Le quotazioni immobiliari semestrali dell'Agenzia delle Entrate individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. I valori sono riferiti alla fine del secondo semestre del 2021.

## STIMA DEL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

### Stima - Napoli Via Limitone Di Arzano IV Traversa n. 51

L'immobile ha una superficie commerciale coperta **SCC** pari a 923,56 mq e una superficie commerciale scoperta **SCS** pari a 76,18 mq.

Ai fini della presente stima alla superficie dell'area esterna viene applicato un coefficiente **CV** per renderla virtualizzata; è individuato il coefficiente standard pari a 0,20.

#### Stima con metodo del Market approach

Il valore unitario **VU** derivato dalla media delle transazioni in corso e quelle degli ultimi sei mesi, su immobili simili nella stessa zona è pari ad € 879,63 al mq.

Si procede alla stima con il metodo del Market approach applicando la seguente formula:

$$[\text{SCC} + (\text{SCC} \times \text{CV})] \times \text{VU}$$

$$[923,56 \text{ mq} + (76,18 \text{ mq} \times 0,20)] \times € 879,63 = \underline{€ 919.672,73}$$

#### Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore unitario **VUL** della locazione di immobili nella zona, aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche è pari ad € 3,20 al mq al mese.

Il tasso di capitalizzazione applicato **TC** è pari a 3,5%

Si procede alla stima con il metodo di capitalizzazione dei redditi applicando la seguente formula:

$$\frac{[\text{SCC} + (\text{SCC} \times \text{CV})] \times \text{VUL} \times 12}{\text{TC}}$$

$$\frac{[923,56 \text{ mq} + (76,18 \text{ mq} \times 0,20)] \times € 3,20 \times 12 \text{ mesi}}{0,035} = \underline{€ 1.004.243,49}$$

#### Stima in base ai valori OMI Agenzia delle Entrate

Il valore unitario **VUM** assunto per immobili con simili caratteristiche è pari ad € 885,00

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI  
 Comune: NAPOLI  
 Fascia/zona: Suburbana/SECONDIGLIANO (ZONA NUOVA)  
 Codice di zona: E46  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	395	800	L	2,2	4,3	L
Laboratori	NORMALE	520	1050	L	2,2	4,3	L

Si procede alla stima in base ai valori OMI applicando la seguente formula:

$$[\text{SCC} + (\text{SCC} \times \text{CV})] \times \text{VUM}$$

$$[923,56 \text{ mq} + (76,18 \text{ mq} \times 0,20)] \times \text{€} \text{€} 885,00 = \underline{\text{€} 825.793,10}$$

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato si procede alla media dei tre valori assunti con la seguente formula:

$$\text{STIMA} = \frac{\text{Market approach} + \text{Stima per capitalizzazione} + \text{Valori OMI}}{3} = \begin{matrix} \text{PIÙ PROBABILE} \\ \text{VALORE DI} \\ \text{MERCATO} \end{matrix}$$

$$\frac{\text{€} 919.672,73 + \text{€} 1.004.243,49 + \text{€} 825.793,10}{3} = \text{€} 916.569,77$$

Dal risultato dei calcoli sopra riportati si ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile sito a Napoli nella IV traversa di Via Limitrone di Arzano al n. 51 è pari ad € 916.569,77 (novecentosedicimilacinquecentosessantannove/77).

\*\*\*

### **Stima - Nola Complesso Cis, Lotto 220 Isola 2**

L'immobile ha una superficie commerciale coperta **SCC1** pari a 751,92 mq al piano terra e **SCC2** pari a 739,82 mq al piano primo.

Ai fini della presente stima alla superficie dell'area esterna viene applicato un coefficiente alla superficie al piano primo **CV** per renderla virtualizzata; è individuato il coefficiente standard pari a 0,95.

#### Stima con metodo del Market approach

Il valore unitario **VU** derivato dalla media delle transazioni in corso e quelle degli ultimi sei mesi, su immobili simili nella stessa zona è pari ad € 1.328,57 al mq.

Si procede alla stima con il metodo del Market approach applicando la seguente formula:

$$[\text{SCC1} + (\text{SCC2} \times \text{CV})] \times \text{VU}$$

$$[751,92 \text{ mq} + (739,82 \text{ mq} \times 0,95)] \times \text{€} 1.328,57 = \underline{\text{€} 1.932.735,88}$$

#### Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore unitario **VUL** della locazione di immobili nella zona, aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche è pari ad € 3,55 al mq al mese.

Il tasso di capitalizzazione applicato **TC** è pari a 3,5%

Si procede alla stima con il metodo di capitalizzazione dei redditi applicando la seguente formula:

$$\frac{[\text{SCC} + (\text{SCC} \times \text{CV})] \times \text{VUL} \times 12}{\text{TC}}$$

$$\frac{[751,92 \text{ mq} + (739,82 \text{ mq} \times 0,95)] \times € 3,55 \times 12 \text{ mesi}}{0,035} = € 1.770.637,35$$

### Stima in base ai valori OMI Agenzia delle Entrate

Il valore unitario **VUM** assunto per immobili con simili caratteristiche è pari ad € 795,00

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NOLA

Fascia/zona: Periferia/VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE - SVINCOLO AUTOSTRADA E ASSE DI SUPPORTO

Codice di zona: D10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mesi)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	390	800	L	2,1	4,3	L

Si procede alla stima in base ai valori OMI applicando la seguente formula:

$$[\text{SCC} + (\text{SCC} \times \text{CV})] \times \text{VUM}$$

$$[751,92 \text{ mq} + (739,82 \text{ mq} \times 0,95)] \times € 795,00 = € 1.156.525,46$$

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato si procede alla media dei tre valori assunti con la seguente formula:

$$\text{STIMA} = \frac{\text{Market approach} + \text{Stima per capitalizzazione} + \text{Valori OMI}}{3} = \text{PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO}$$

$$\frac{€ 1.932.735,88 + € 1.770.637,35 + € 1.156.525,46}{3} = € 1.619.966,23$$

Dal risultato dei calcoli sopra riportati si ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile sito a Nola (NA) Complesso Cis, Lotto 220 Isola 2 è pari ad € 1.619.966,23 (unmilione e seicentodiciannovemilannovecentosessantasei/23).

### CONCLUSIONI SULLA STIMA

Sulla base di quanto espresso nella presente relazione si può definire il valore complessivo degli immobili di proprietà della ██████████ analizzati dallo scrivente (al lordo del saldo degli oneri concessori del condono edilizio e degli eventuali oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali esistenti come sopra riscontrate, che lo scrivente non è stato incaricato di regolarizzare), ricavato dalla sommatoria delle singole stime sopra riportate, come segue:

- Napoli nella IV traversa di Via Limitrone di Arzano al n. 51 € 916.569,77
- Nola (NA) Complesso Cis, Lotto 220 Isola 2 € 1.619.966,23.

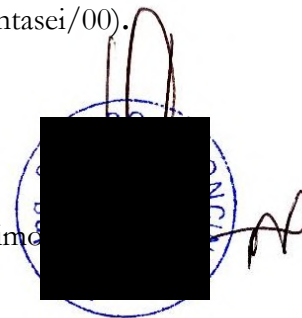
In risposta al quesito sopra riportato lo scrivente CTU

DICHIARA

che **il valore totale attuale dei beni immobili oggetto della presente relazione di stima è pari ad € 2.536.536,00** (duemilionicinquecentotrentaseimilacinquecentotrentasei/00).

Roma, 8 novembre 2022

IL CTU  
Prof. Ing. Sandro Simc

A blue circular stamp is partially visible, containing the text 'CTU' and 'S. SIMONE'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp and extends to the right.